

---

Communauté de Communes  
du Bouzonvillois

Commune de  
**FILSTROFF-BECKERHOLZ**



---

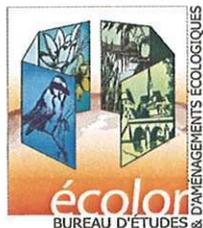
**MODIFICATION  
DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

**Notice explicative**



Approbation de la modification par DCM du 21 Septembre 2007



**ÉCOLOR**  
7, place Albert Schweitzer  
57930 FENETRANGE

## **Sommaire**

<b>ASPECT LEGISLATIF .....</b>	<b>3</b>
<b>I. OBJET DE LA MODIFICATION.....</b>	<b>4</b>
<b>II. MODIFICATIONS DU REGLEMENT.....</b>	<b>7</b>
<b>III. MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION .....</b>	<b>16</b>
<b>IV. MODIFICATION DU ZONAGE.....</b>	<b>18</b>
<b>V. IMPACT DU PROJET .....</b>	<b>19</b>
 <b>ANNEXE CARTOGRAPHIQUE</b>	

Le Plan Local d'Urbanisme de Filstroff- Beckerholz a été approuvé le 29 août 2003. Il a fait l'objet d'une première modification, approuvée le 18 mars 2005.

**La commune de Filstroff envisage une deuxième modification de son Plan Local d'Urbanisme.**

En réponse à une forte pression foncière, la commune a déjà urbanisé une bonne partie de ses zones 1AU, zones d'urbanisation à court terme.

La poursuite de cette urbanisation passe par un projet de lotissement qui nécessite de diminuer le nombre minimum des constructions et d'enlever la surface d'espaces verts intégrée à chaque opération.

Une **modification du règlement de la zone 1AU** est donc indispensable pour permettre cette urbanisation.

La modification va également permettre de régulariser la situation d'une parcelle classée actuellement en Nic qui devrait plutôt être intégrée à la zone Nc voisine.

Une **modification du zonage** est donc envisagée ici.

## **Aspect législatif**

L'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme prévoit la mise en place d'une procédure de modification pour les projets ne portant pas atteinte à l'économie générale du projet de la commune, ne réduisant pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière et ne comportant pas de graves risques de nuisances.

Cette procédure permet à une commune ou à un EPCI d'adapter rapidement leur document d'urbanisme.

**La modification fait l'objet d'une enquête publique** et d'une notification du projet de modification aux personnes publiques associées.

Les P.L.U. doivent être compatibles avec les prescriptions prises en application de l'article L.111-1-1 et les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur, s'ils existent, et respecter les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ainsi que les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de projets d'intérêt général relevant de l'Etat, de la région, du département ou d'autres intervenants.

## I. Objet de la modification

**La commune de Filstroff souhaite étendre son urbanisation en permettant les constructions sur les zones 1AU encore disponibles, sur Beckerholz notamment.**

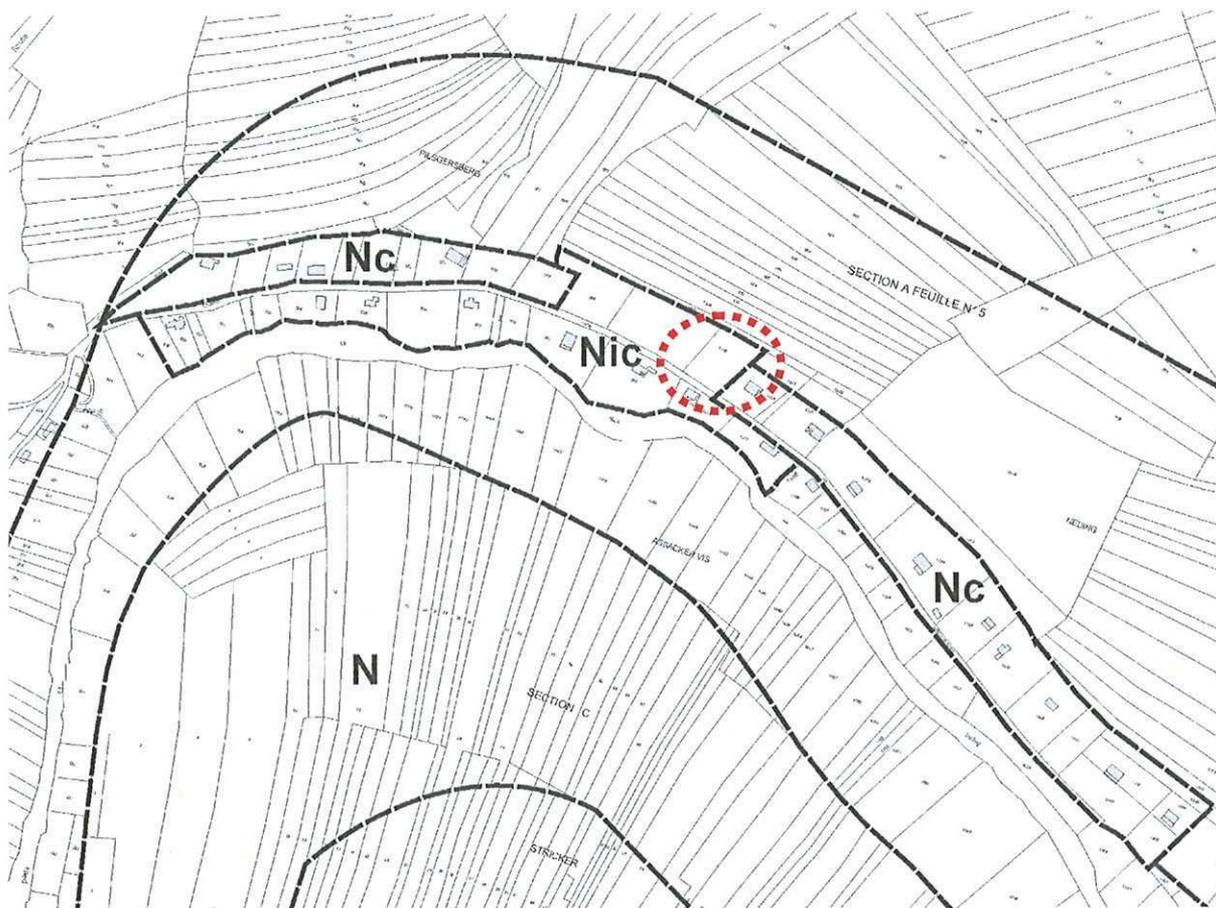
La poursuite de cette urbanisation passe par un projet de lotissement qui nécessite, pour pouvoir être réalisable sur la surface de terrain impartie, de diminuer le nombre des constructions (au départ un nombre minimum de 10 constructions étaient imposé par le règlement) et d'enlever la surface d'espaces verts intégrée à l'opération (5% selon le règlement).

**Une modification du règlement de la zone 1AU** est donc indispensable pour permettre cette urbanisation.

La modification va également permettre de **régulariser la situation d'une parcelle**, classée actuellement en Nic, qui supporte déjà un chalet et qui *a priori* n'est pas située en zone inondable, elle devrait donc plutôt être intégrée à la zone Nc voisine.

La parcelle concernée est la n° 1325.

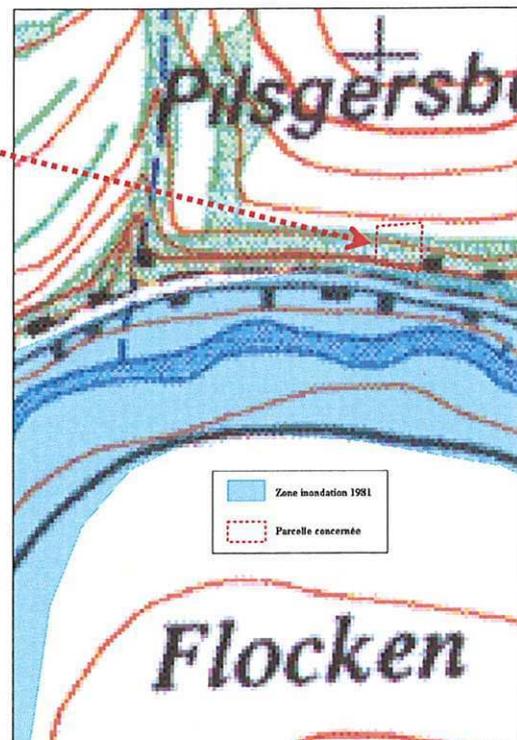
**Une modification du zonage** est donc envisagée ici.



Localisation des terrains concernés par la modification (extrait du plan de zonage en vigueur).

D'après la cartographie issue de l'Atlas des zones inondables de la Nied réunie (DDE 57 et SOGREAH),

la parcelle apparaît en dehors de la zone inondable et peut donc être classée en Nc.





## II. Modifications du règlement

Les **modifications du règlement concernent la zone 1AU**, pour :

- **permettre des opérations d'ensemble inférieures à 10 constructions** et
- **ne pas imposer d'espaces verts au sein de la surface constructible**, sachant que la commune envisage des zones d'espaces verts à proximité des différentes opérations immobilières.

L'ensemble des modifications affectant le règlement concerne donc la zone 1AU et plus particulièrement les articles 2, et 13. Le règlement de cette zone est repris intégralement et dans celui-ci, les formules ajoutées sont en *italiques et en gras*.

La **section I du règlement de la zone N** est également reprise pour préciser que la reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée en zones Nc et Nic, la formule ajoutée est en *italiques et en gras*.

## **ZONE 1 AU**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre 1 du Règlement de PLU et des servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non-équipée, destinée essentiellement à l'habitat.

Elle comporte un secteur 1 AUa dans lequel les constructions au coup par coup sont autorisées.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable. Celles-ci devront être édifiées de façon à permettre l'accès direct, non clôturé, aux places de stationnement prévues à l'article 1 AU 12
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les établissements et installations de toutes natures (y compris les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ; à l'exception de ceux autorisés dans l'article 1 AU 2.
- Les habitations légères de loisirs,
- L'aménagement de terrains pour le camping,
- Le stationnement d'une caravane ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- Les carrières, gravières, ou décharges,
- Les dépôts de véhicules et dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- Les installations et travaux divers, Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés dans l'article 1 AU 2.

## **ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

### 1. Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs dépendances
- hôtelier ou de restauration
- d'équipement collectif
- de commerce, d'artisanat
- de bureaux ou de services
- de stationnement.

à condition :

- a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation comportant au **minimum 3 constructions**, sauf dans le secteur 1AUa où les constructions au coup par coup sont autorisées.
- b) qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
- c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Lorsque ces délaissés ont été équipés par une opération antérieure, les constructions au coup par coup sont autorisées.

### 2. Les installations et travaux divers suivants :

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone.

### 3. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

### 4. L'extension mesurée des constructions existantes

### 5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

- 1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins  
8 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire  
6 mètres d'emprise pour la voie de distribution secondaire  
4 mètres d'emprise pour la voie de distribution tertiaire
3. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1,50 mètres d'emprise.
4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service public (ramassage des ordures ménagères et lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

## **II - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

## **ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

### **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

#### **2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris...).

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
2. L'emprise au sol des annexes à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieur à 30 m<sup>2</sup>.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- ; le volume et la toiture,
- ; les matériaux, l'aspect et la couleur,
- ; les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- ; l'adaptation au sol.

#### 2 Façade

- L'utilisation de couleurs vives est interdite.
- Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront être enduits.
- La teinte des dépendances accolées à la construction principale sera identique à celle de cette dernière.
- En façade sur rue, aucun décrochement de façade, d'un étage à l'autre ne sera autorisé. Les saillies de balcon sont interdites.

### 3 Autre

- Sont interdits les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune (matériaux de récupération).

## **ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- maison individuelle	3 emplacements
- studio ou 1 pièce	1 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces	2 emplacements
- logement de 4 à 6 pièces et plus	3 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvres nettes.  
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

## **ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les haies végétales donnant sur rue n'excéderont pas 1,40 mètres de haut.
3. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, *la qualité paysagère devra être préservée.*

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **ZONE N**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre 1 du Règlement de PLU et des servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité du site, de la préservation d'équilibre écologique, ou de l'existence de risques ou de nuisances.

Elle comporte un secteur Ni qui correspond aux zones d'inondation de la Nied, un secteur Nc qui correspond aux chalets implantés le long de la Nied, un secteur Nic qui comporte les chalets implantés le long de la Nied en zone inondable, un secteur Nj qui couvre une zone de protection de jardins et de vergers, et enfin un secteur Nx qui correspond à une activité implantée en dehors de la zone urbaine, au sein de la zone agricole.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau dans les sections des routes départementales RD 19 et RD 65 classées hors agglomération au sens de l'article R1 du Code de la Route.
2. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que directement liées aux exploitations forestières.
3. Dans les secteurs Nc, Ni, et Nic, sont interdites toutes les nouvelles occupations et utilisations du sol.

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
3. Dans le secteur Nc, l'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation *ainsi que la reconstruction à l'identique en cas de sinistre.*
4. Dans le secteur Nic, *la reconstruction à l'identique en cas de sinistre.*
5. Dans le secteur Nj, seule la construction d'abris de jardins est autorisée, à raison d'une seule par unité foncière.
6. Dans le secteur Nx, seules les occupations et utilisations du sol directement liées à l'activité existante sont autorisées.
7. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant à un service public.

**Ces modifications du règlement restent en accord avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé en août 2003.**

### III. Modification du rapport de présentation

Les modifications du règlement entraînent des modifications dans le rapport de présentation dans la partie justifiant le règlement de la zone 1AU.

Cette partie est reprise intégralement et dans celle-ci, les formules ajoutées sont en *italiques et en gras*.

#### La zone 1AU :

#### Justification du règlement

Le règlement de la zone 1 AU a pour objectif d'harmoniser l'urbanisation future avec l'urbanisation actuelle, ainsi ce règlement s'inspire-t-il largement de celui de la zone UB. De plus, le règlement de la zone 1 AU doit réaliser un délicat compromis entre d'un côté la nécessité d'une urbanisation future de qualité, et de l'autre la nécessaire liberté laissée à l'initiative privée.

Zone 1 AU	
Réglementation	Justification
<p><b>Art 1 :</b></p> <p>Idem UB sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les ICPE sont interdites si elles présentent une nuisance pour la population.</li> </ul>	<p>Cette précision par rapport à la zone UB permet d'insister sur la qualité du cadre de vie souhaitée par la commune, pour les zones 1 AU.</p>
<p><b>Art 2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sont admises les constructions à usage d'habitations, d'activités et d'équipements de proximité compatibles avec le caractère de la zone, et faisant partie d'une opération groupée d'au <i>moins 3 constructions</i>.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- il ne doit pas être créé de délaissés de</li> </ul>	<p>L'urbanisation de la zone 1 AU privilégie les opérations groupées de constructions pour un aménagement cohérent de la zone.</p> <p>La qualité de vie des habitants passe par la limitation des nuisances.</p> <p>L'urbanisation des délaissés au coup par coup</p>

<p>terrains inconstructibles</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ces derniers pourront le cas échéant être urbanisés au coup par coup</li> <li>- les constructions existantes peuvent changer d'affectation si la nouvelle est compatible avec le caractère de la zone et peuvent connaître une extension mesurée</li> <li>- les constructions au coup par coup sont autorisées au secteur 1 AUa.</li> </ul>	<p>permet d'éviter les dents creuses, et de densifier la zone.</p> <p>Les deux petits secteurs 1 AUa acceptent l'urbanisation au coup par coup de part leur taille modeste, ne permettant qu'une urbanisation linéaire d'une voie existante.</p>
<p><b>Art 3 :</b></p>	<p>Idem UB</p>
<p>Idem UB sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les voies piétonnes seront une emprise d'au moins 1,50 m.</li> </ul>	<p>Cette précision permettra de mieux aménager des sentiers piétons au cœur des zones d'urbanisation future.</p>
<p><b>Art 4 à 8 :</b></p>	<p>Idem UB</p>
<p>Idem UB</p>	
<p><b>Art 9 :</b></p> <p>Idem UB sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les annexes ne pourront avoir une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<p>Toutes les annexes édifiées sur un même terrain ne pourront avoir une emprise cumulée trop importante, afin d'éviter la construction de bâtiments secondaires d'habitation.</p>

<p><b>Art 10 et 11</b></p> <p>Idem UB</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- obligation de réaliser 3 emplacements de stationnement par maison individuelle ou logement de 4 à 6 pièces et plus.</li></ul> <p><b>Art 13 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.</li><li>- pour les opérations d'aménagement d'ensemble, <i>la qualité paysagère devra être préservée.</i></li><li>- Les haies végétales donnant sur les voies publiques ouvertes à la circulation automobile sont limitées à une hauteur de 1,40 m.</li></ul>	<p>Idem UB</p> <p>Cela permet de tenir compte de l'évolution du parc automobile réel des ménages : 2 voitures pour les parents, puis au moins 1 pour les enfants ou les visiteurs.</p> <p>Ces règles permettent de ne pas négliger l'aménagement des jardins, parcs de stationnement, et autres espaces publics. La commune de Filstroff doit garder un caractère verdoyant, même dans les zones d'urbanisation future.</p> <p>La hauteur des haies vives est limitée pour des raisons de sécurité de la circulation automobile, notamment au droit des carrefours, et d'esthétique, afin d'éviter un phénomène de barrière visuelle.</p>
---	---

**Ces modifications restent en accord avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé en août 2003.**

#### **IV. Modification du zonage**

Le projet de Filstroff nécessite le déclassement de la parcelle n°1325 classée Nic en Nc.

**Cette modification du zonage reste en accord avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé en août 2003.**

## V. Impact du projet

### Impact sur le paysage

#### **Le projet situé sur la zone 1AU à Beckerholz**

Au niveau du paysage urbain, **le nouveau lotissement constitue une extension urbaine à proximité immédiate des habitations du cœur du village de Beckerholz, permettant une continuité avec le bâti existant et une bonne intégration des futurs habitants.**

**Des aménagements paysagers** sont prévus par la commune à proximité immédiate du projet de lotissement ainsi la disparition de la condition d'espaces verts imposés sur la surface urbanisable ne devrait pas être pénalisante pour l'aspect paysager de cette partie de la commune.

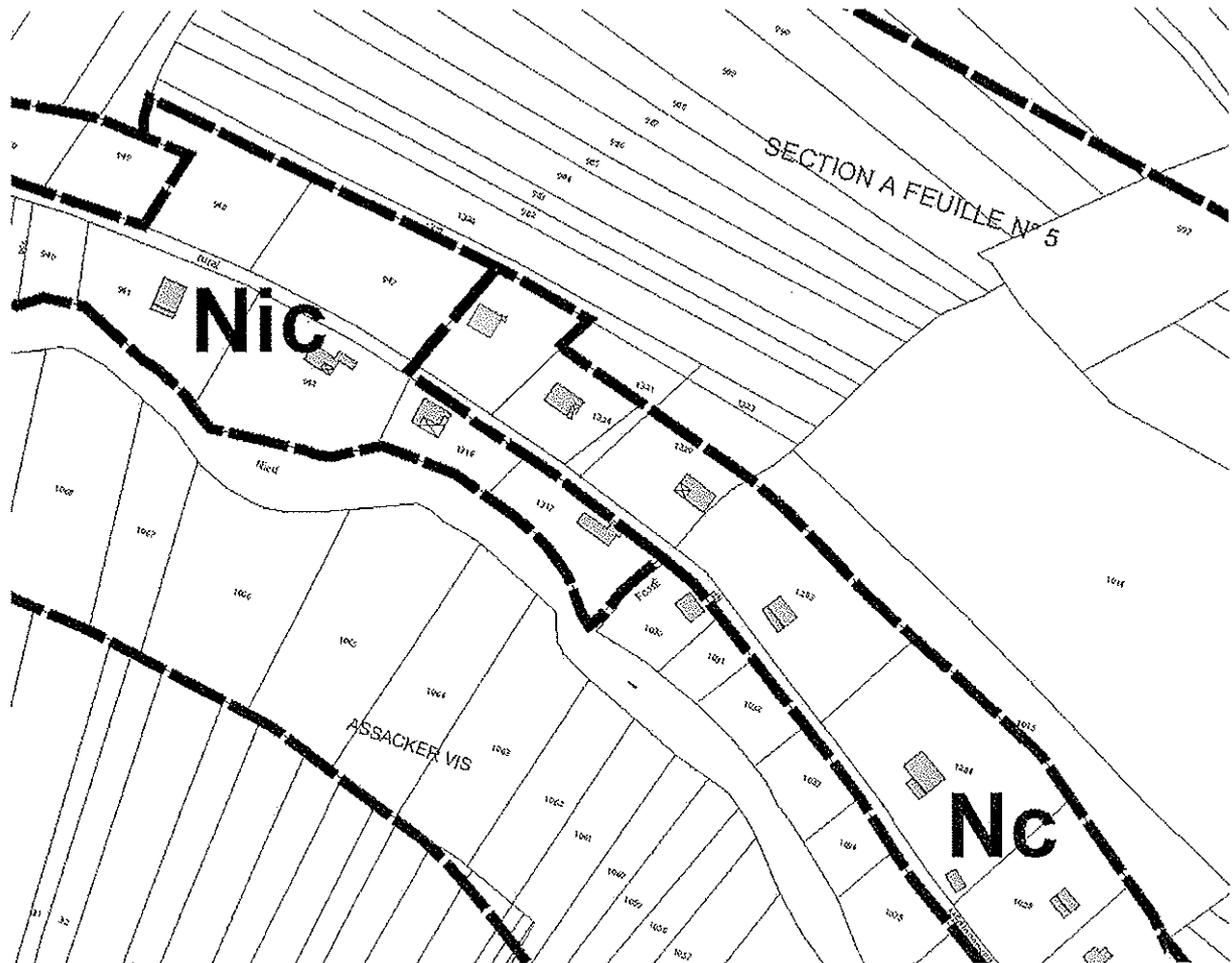
**L'extension de la zone Nc** ne présente aucun impact particulier car elle ne constitue que la régularisation d'une situation existante.

### Impact socio-démographique

Au niveau démographique, la réalisation de ces constructions est **une réponse à une réelle demande en terrains à bâtir** et apportera une **population supplémentaire nécessaire au maintien de la vitalité du village et notamment de son école.**

La modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Filstroff présente donc un **impact positif, tant au niveau urbanistique et paysager que démographique.**

## Annexe cartographique



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE (au 1/2 000)  
après modification